

Ruimtelijke onderbouwing
ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo
Sluisstraat ongenummerd Someren
November 2016



Verantwoording en Status

Titel : Ruimtelijke onderbouwing afwijkend gebruik bestemmingsplan
Opdrachtgever : Familie J. Peters, Havenoord 1 Someren-Eind
Rapportnr. :

Concept : versie 10 november 2016
Ontwerp :
Definitief :

Colofon

Valk advies & bemiddeling
P.J.J.M. Valk
Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Post- en kantooradres:

Amer 115
5711 KJ Someren

T: 0493 - 479487
M: 06 - 52411112
E: info@valkadviesenbemiddeling.nl

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie	5
1.2.1	Ligging en Begrenzing projectgebied.....	5
1.2.2	Status	6
1.2.3	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	8
1.2.4	Functionele structuur	8
2	Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwning)	9
2.1	Beleidskader	9
2.1.1	Rijksbeleid.....	9
2.1.2	Provinciaal beleid	10
2.1.3	Gemeentelijk beleid	12
2.2	Sectorale aspecten	15
2.2.1	Bodem	15
2.2.2	Waterhuishouding.....	16
2.2.3	Cultuurhistorie.....	18
2.2.4	Archeologie.....	19
2.2.5	Flora en fauna.....	21
2.2.6	Bedrijven en milieuzonering.....	23
2.2.7	Geluid	24
2.2.8	Externe veiligheid	25
2.2.9	Kabels en leidingen.....	26
2.2.10	Luchtkwaliteit	26
2.2.11	Landschapswaarden	27
2.2.12	Verkeer en infrastructuur.....	27
2.2.13	Besluit m.e.r.....	27
2.2.14	Ladder duurzame verstedelijking	27
3	Eindconclusie.....	29
4	Bijlagen	30
Bijlage 1	Bodemrapport Versa Bodemadvies	30
Bijlage 2	Akoestisch rapport Physibuil	30
Bijlage 3	Flora- en faunaonderzoek Lomans Ecoworks.....	30

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de beoogde afsplitsing van het bedrijfsperceel Havenoord 1, het splitsen van het bedrijfsgebouw aan het Havenoord 1a en het oprichten/bouwen van een bedrijfswoning op het afgesplitste perceel. Dit afgesplitste perceel, vanaf nu aangeduid als *het projectgebied*, is gesitueerd aan de Sluisstraat (ongenummerd) op een strook gelegen tussen de bedrijfswoning aan het Havenoord 1 en het belendende perceel met daarop een woning aan de Sluisstraat 84.

Eerder heeft de heer Peters van Peters Elektrotechniek hierover een principeverzoek ingediend. Op 19 januari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders per brief aangegeven onder voorwaarden haar medewerking te willen verlenen aan de plannen middels een *buitenplanse* afwijking van het bestemmingsplan (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo).

In artikel 2.1, lid 1 onder sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, een inpassingsplan of een voorbereidingsbesluit zoals het oprichten van een bedrijfswoning daar waar het bestemmingsplan dat niet (direct) toestaat.

Het gaat hier in onderhavig geval om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits in een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden verleend. Tevens dient de aanvraag als aanvraag voor het onderdeel bouwen.

Dit rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovenstaand besluit. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan. Tevens worden andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken.

In een later stadium zal deze afwijking van het bestemmingsplan, bij een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Someren-Eind', positief bestemd worden (bestemming 'bedrijf').

1.2 Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie

1.2.1 Ligging en Begrenzing projectgebied

Het projectgebied aan de Sluisstraat te Someren-Eind is gelegen op circa 250 meter van de provinciale weg, de Kanaaldijk-Zuid (N 266) en de daar naast gelegen Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal loopt in de richting noord-zuid van Helmond naar Weert. De N266 vormt de hoofdontsluiting van de kernen in de gemeente Someren. Ten zuiden/zuidoosten van het projectgebied ligt op een kleine 90 meter de Bennenbroekstraat. Ten westen van het projectgebied ligt sportpark De Heikampen, onder meer de thuishaven van voetbalvereniging SSE.

Het gebied kenmerkt zich door een gemengd gebied waar afwisselend kleine ambachtelijke bedrijven, bedrijfswoningen en enkele burgerwoningen te vinden zijn. Het Havenoord typeert zich als klein bedrijventerrein.



Luchtfoto Someren-Eind met daarin indicatief aangegeven het projectgebied (met rode ballon, bron Google Maps)

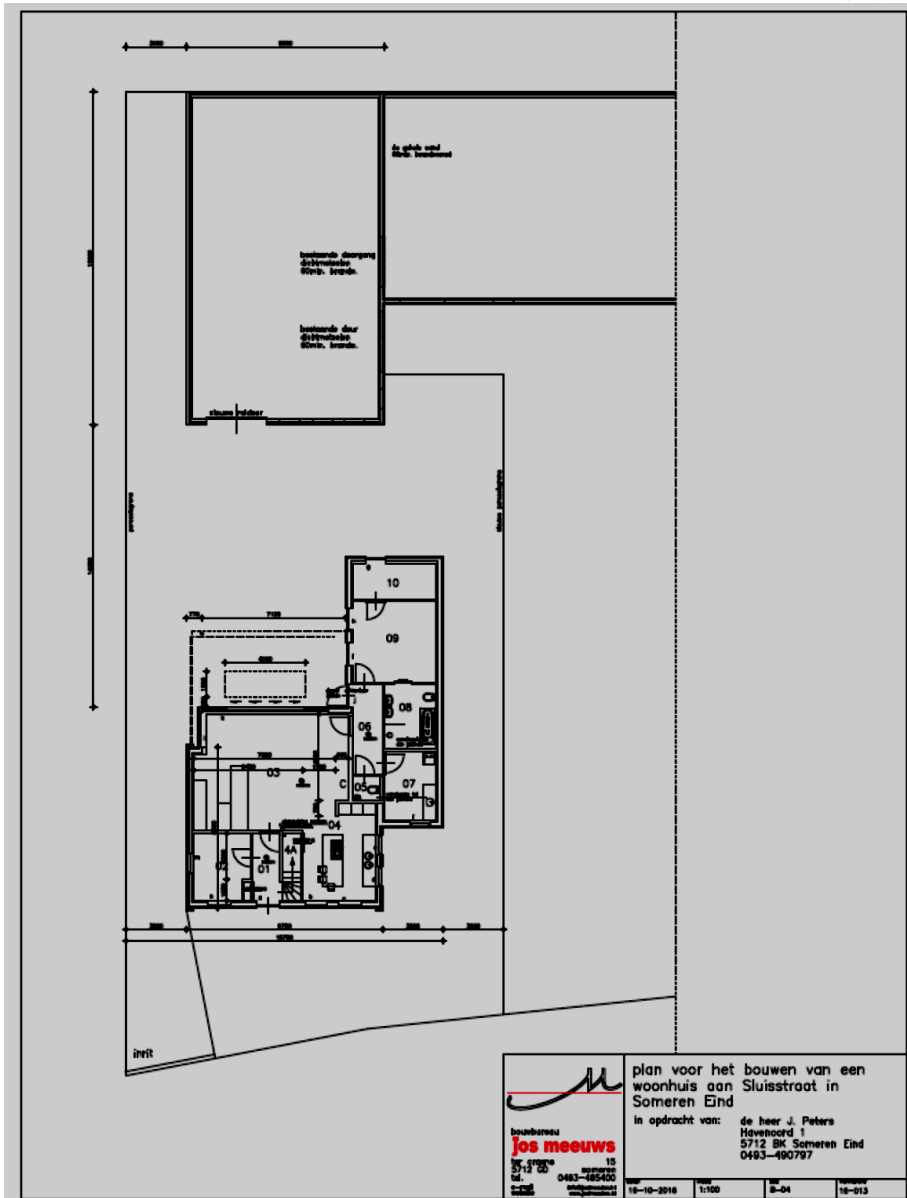
1.2.2 Status

Op dit moment wordt een bestaande bedrijfswoning aan de Havenoord 1 bewoond door de heer Peters senior. Aan huis bevindt zich de opslagloods van het bedrijf van de heer Peters, genaamd Jan Peters Elektrotechniek. Het bedrijf richt zich vooral op het installeren van elektrotechnische installaties voor zowel de particuliere als bedrijfsmatige sector en het installeren *op locatie* bij de klant. In het bedrijfsgebouw zelf vindt alleen opslag plaats.

De zoon van de heer Peters is nu werkzaam bij/in het bedrijf van zijn vader. Hij wil een gedeelte van het bedrijfspand van zijn vader overnemen en wil ook dicht bij zijn bedrijf wonen. Het bedrijfsgebouw van de zoon zal gebruikt worden voor de opslag van zonnepanelen en toebehoren.

De nadrukkelijke wens bestaat uit het splitsen van het bedrijfsperceel en het bedrijf aan het Havenoord 1(a) de bouw van een bedrijfswoning op het afgesplitste perceel, gelegen tussen het perceel aan de Havenoord 1 en de Sluisstraat 84 (kadastraal bekend gemeente Someren, sectie T nummer 1504). Het afgesplitste perceel heeft nu nog de functie van tuin bij de bedrijfswoning aan het Havenoord 1,

De heer Peters senior zal in de nieuwe bedrijfswoning aan de Sluisstraat gaan wonen, zijn zoon in de (bestaande) bedrijfswoning aan het Havenoord 1.



Situatietekening projectgebied Sluisstraat ongenummerd



Situatie projectgebied (geel omkaderd) bestaande uit Havenoord 1 plus bedrijfsgebouw en meest zuidelijk strook grond t.b.v. bouw nieuwe bedrijfswoning op afgesplitst perceel (bron www.planviewer.nl)

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

Het huidige bestemmingsplan 'Someren-Eind' staat genoemde plannen niet (direct) toe. De gemeente Someren heeft in eerdergenoemde brief van 19 januari 2016 aangegeven haar medewerking te verlenen aan het (op)splitsen van het bedrijfsperceel en de bouw op het afgesplitste deelperceel van een bedrijfswoning. Het onderhavige verzoek heeft daar betrekking op.

1.2.3 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreid nederzettingen. Er was sprake van een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen akkers.

In het begin van de 20e eeuw was dit beeld al niet meer herkenbaar. Vanaf Someren-Dorp (de omgeving van het huidige Wilhelminaplein) liepen er in deze periode linten naar de Schans/de Kievit, en van daaruit naar de ophaalbrug over de Zuid-Willemsvaart. Dit lint, waarvan de huidige Boerenkamplaan en Brugstraat deel uitmaken, was aan weerszijden voorzien van lintbebouwing. Ten zuiden van het lint, ter plaatse van het huidige Someren-Eind, was aan het eind van de 19e eeuw sprake van verspreide bebouwing langs een aantal wegen.

Rond 1900 is er sprake van een begin van buurtschapsvorming in het uiterste zuiden van het akkercomplex. Er is een kleinschalige en verspreide bebouwingsontwikkeling op de uiterste grens van het akkerbouwgebied, daar waar de akkers overgaan in de heidevelden van de Somerense Heide.

De omgeving van Someren-Eind is te kenmerken als een grootschalig open agrarisch landschap, hier en daar onderbroken door bomenrijen en erfbeplanting. Het open landschap is ontstaan door ontginning van de heidevelden vanaf het begin van de 20^e eeuw en heeft een rationele verkaveling.

1.2.4 Functionele structuur

Het gebied aan deze zijde van de Sluisstraat kenmerkt zich door een mengeling van kleinschalige bedrijven met diverse bedrijfswoningen en -gebouwen en enkele percelen met de bestemming Wonen. De laatste jaren ontstaat er een toenemende vraag van kleine ondernemers, zoals zzp-ers (zelfstandigen zonder personeel), naar een bedrijfsgebouw bij hun woning. Doordat een zzp-er veelal al zijn kapitaal in de opgeslagen goederen heeft zitten is het van belang direct toezicht op het eigen bedrijfsgebouw te kunnen uitoefenen.

De bouw van een bedrijfswoning bij een eigen bedrijfsgebouw en gelegen binnen het projectgebied aan de Sluisstraat ongenummerd past binnen de reeds bestaande mengeling van functies zoals bedrijf, bedrijfswoningen en burgerwoningen.

2 Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwing)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- Een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainports en greenports;
- Een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijk verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ‘ladder duurzame verstedelijking’ is in 2012 opgenomen in het Bro.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4), “Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)” wordt de wil uitgesproken om een einde te maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. De aandacht van dit milieubeleidsplan gaat hoofdzakelijk uit naar de duurzaamheid van de samenleving. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- Mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de beoogde plannen binnen de grenzen van het projectgebied voldoen aan de rijksplannen en -doelen zoals die hierboven zijn geschetst.

2.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.



Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014. Het projectgebied is aangegeven met blauwe ballon. Het gehele projectgebied valt binnen de Stedelijke structuur in het Structuurvisiegebied ‘Kernen in het landelijk gebied’.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De grotere kernen hebben door hun grotere regionale betekenis meer groei doorgemaakt. In het Land van Cuijk hebben kernen als Cuijk of Boxmeer door hun omvang en positie een andere betekenis in hun regio dan Beers of Beugen. Deze kernen hebben hun dorps karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter. Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie verder als uitgangspunt dat daar alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven ertoe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

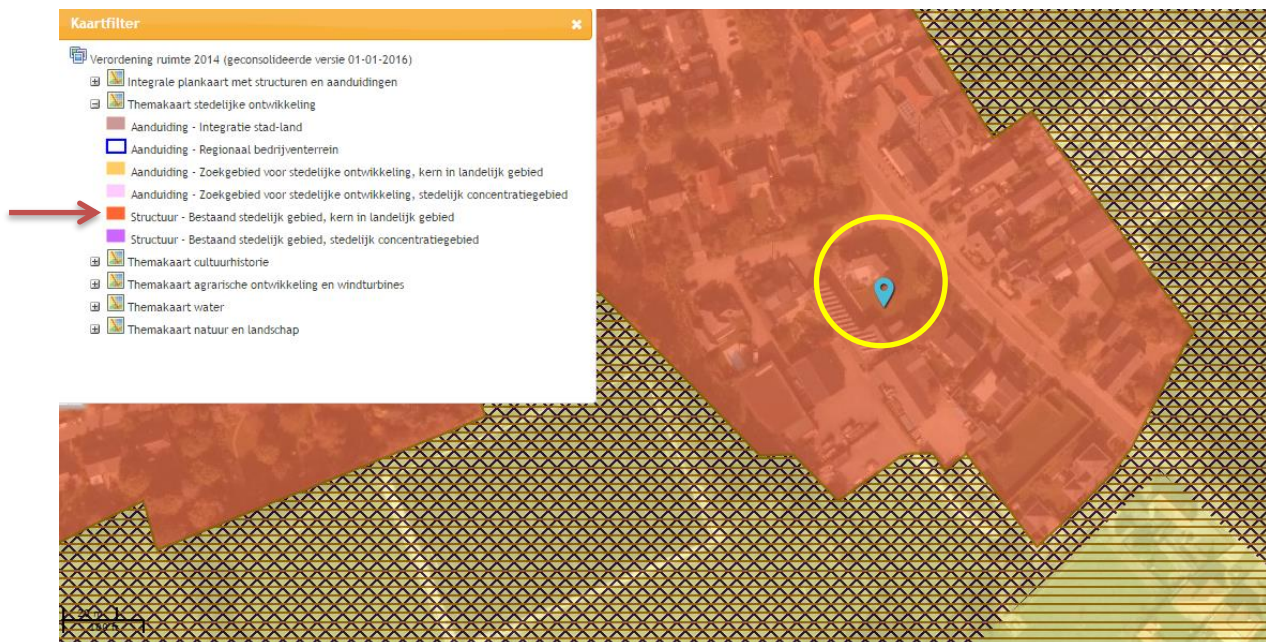
Onderhavige plannen binnen het projectgebied voldoen aan het gestelde in de provinciale structuurvisie daar de bouw van de nieuwe bedrijfswoning aan de Sluisstraat ongenummerd (het projectgebied) past binnen de concentratie van verstedelijking.

Conclusie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 vormt geen beletsel voor het instemmen met de aanvraag projectomgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning aan de Sluisstraat (het projectgebied).

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is een van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.



Themakaart 'Stedelijke ontwikkeling' met de Structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' uit de Verordening ruimte 2014 (versie per 1-1-2016). Geel omcirkeld: Het projectgebied.

Het projectgebied kent binnen de verordening de Structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor:

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

- ✓ Compacte bouwwijzen; en
- ✓ Intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

De provincie hanteert daarbij tevens als uitgangspunt dat grote bedrijven niet passen in kernen in landelijk gebied (en de kleinere bedrijven dus wél). Bij doorgroei tot een groot bedrijf dat naar zijn aard, omvang en functie niet langer in landelijk gebied past, is verplaatsing gewenst naar een bedrijventerrein in stedelijk concentratiegebied, het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk of het bovenregionale Logistiek Park Moerdijk. Voor bedrijven in landelijke kernen geldt dan ook een maximum kavelgrootte van 5.000 m². Maatwerk is echter mogelijk. Gemeenten hebben een zekere mate van vrijheid om bestaande, grote bedrijven te laten groeien.

Binnen het projectgebied wordt een bestaand bedrijfsperceel gesplitst, wordt het bestaande bedrijf opgedeeld in twee bedrijven en wordt een bedrijfswoning op het afgesplitste perceel (het projectgebied) gebouwd. Het projectgebied en de activiteiten in het zich daarin bevindende (afgesplitste) bedrijf voldoen aan de doelstelling en regels van de Verordening ruimte.

Conclusie

De Verordening ruimte 2014 vormt geen beletsel voor voornoemde plannen binnen het projectgebied aan de Sluisstraat ong. te Someren.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 heeft de gemeente Someren de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan.

In de Structuurvisie geeft de gemeente in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente te willen zijn die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. De gemeente Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.

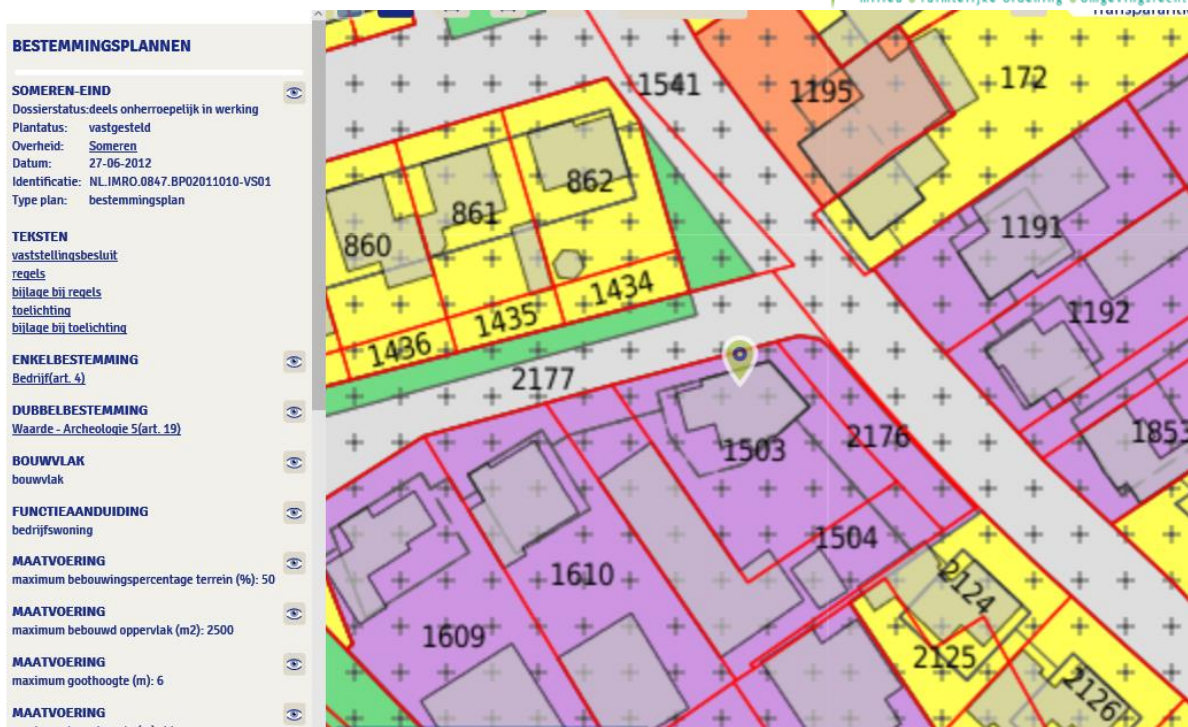
Verder wordt gemeld dat haar bedrijventerreinen in 2028 kwalitatief een meerwaarde kennen, waardoor ze zich onderscheiden in de regio. Dit is tot stand gekomen door een succesvolle revitalisering en herstructureringsopgave, in combinatie met een bedachtzame groei, geënt op de lokale behoefte. Overigens wordt het zuidelijke gedeelte van de Sluisstraat in de structuurvisie getypeerd als gebied met menging van kleinere bedrijven en (bedrijfs)woningen.

Het splitsen van een bedrijfsperceel en van het bedrijfsgebouw en de bouw van een (nieuwe) bedrijfswoning past dan ook goed binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Bestemmingsplan Someren-Eind

Het bestemmingsplan 'Someren-Eind' is door de raad vastgesteld op 30 mei 2012.

Het projectgebied heeft hierbinnen de bestemming 'bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-5'.



Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan. Binnen de bestemming 'bedrijf' is een maximale oppervlakte van een bouwperceel van 2.500 m² toegestaan en geldt een bebouwingspercentage van 50%.

Het opsplitsen van het bedrijfsperceel aan het Havenoord 1 (op de hoek met de Sluisstraat) op zich is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De bouw van een extra/nieuwe woning niet. De strijdigheid is terug te vinden in de volgende regels:

- ✓ Artikel 4.2.3 sub a: per aanduiding is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, terwijl deze in de bestaande situatie reeds aanwezig is;
- ✓ Artikel 4.2.3 sub b: bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', terwijl de (beoogde) bedrijfswoning buiten dit vlak is geprojecteerd;
- ✓ Artikel 4.2.3 sub c: de voorgevel van een bedrijfswoning moet gesitueerd worden in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter, terwijl ruim voor een bebouwingslijn wordt gebouwd buiten de aanduiding 'bedrijfswoning';
- ✓ Artikel 4.2.3 onder h: de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen.

Per brief van 19 januari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe in te kunnen stemmen met het eerder ingediend principeverzoek voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in het projectgebied middels het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouw maakt onderdeel uit van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen en voor het onderdeel voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

Motivatie medewerking aan afwijking bestemmingsplan

Het perceel Havenoord 1 maakt deel uit van een kleinschalig bedrijventerrein aan het Havenoord te Someren-Eind. Het af te splitsen deelperceel heeft een oppervlakte van ongeveer 800 m². Hiervan mag op grond van bovenstaande bestemmingsplanregels 400 m² (50%) worden bebouwd. De op te richten woning (oppervlakte circa 190 m²) en het afgesplitste deel van het bestaande bedrijfsgebouw aan het

Havenoord 1a (163 m²) hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 353 m². Daarmee wordt voldaan aan het criterium van het maximale bebouwingspercentage voor onderhavig projectgebied.

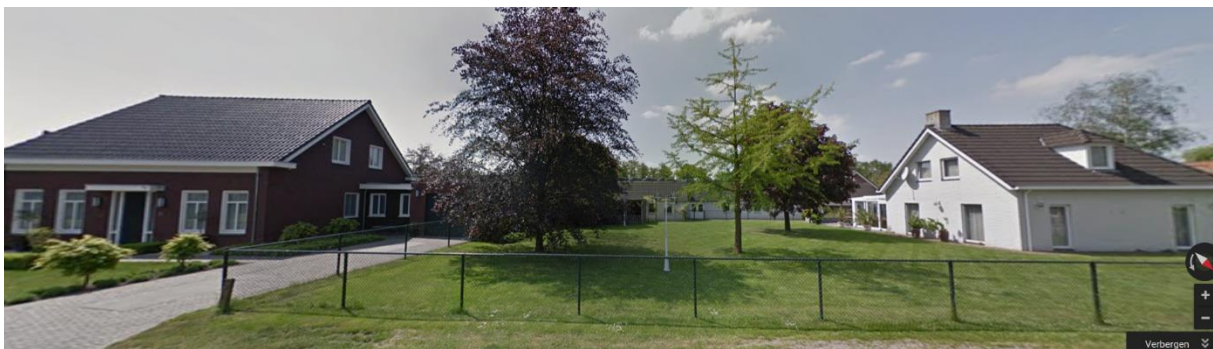
De beoogde bedrijfswoning is gesitueerd in de lijn van bestaande woningen aan de Sluisstraat 84 en 86. Qua goothoogte, nokhoogte en nokrichting is rekening gehouden met deze twee woningen. Ook de afstand tot aan de weg aan de voorzijde is afgestemd op de aanwezigheid van de twee bestaande woningen. De woning aan het Havenoord 1 ligt verder weg en is ook anders gesitueerd t.o.v. de Sluisstraat. De woning is dan ook zo ontworpen dat deze samen met de woningen Sluisstraat 84 en 86 samen een rijtje van 3 gelijkwaardige woningen vormt. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige aspecten in het straatbeeld.



De goot- en nokhoogte van de beoogde bedrijfswoning bedraagt respectievelijk 3,37 en 7,66 meter. De frontbreedte van de woning (zonder en met de 4 meter uit de voorgevel van de woning liggende aanbouw) bedraagt respectievelijk 9,75 en 12,75 meter.



Vooranzicht bouwtekening (vanaf de Sluisstraat gezien) van de op te richten bedrijfswoning



Woningen belendende percelen projectgebied: links Sluisstraat 84 rechts Havenoord 1 (bron: Google Maps). Daartussen het beoogd projectgebied.

De woning wordt op een afstand van meer dan 3 meter ten opzichte van de belendende percelen opgericht conform voornoemde bestemmingsplanregels.

De loods/het bedrijfsgebouw aan het Havenoord 1a, dat voorheen alleen behoorde tot de bedrijfswoning aan het Havenoord 1, wordt opgesplitst. Het deel dat bij de woning aan de Sluisstraat ongenummerd zal behoren wordt gebruikt voor de opslag van materialen voor gebruik bij Jan Peters Elektrotechniek. In verband met een 24-uurs service is het zaak dat de bedrijfswoning aan de Sluisstraat nabij het bedrijfsgebouw/de opslagloods wordt opgericht.

Het (overgebleven) bedrijfsgebouw aan het Havenoord 1a zal gaan toebehoren aan de zoon van de heer Peters en zal gebruikt worden voor de opslag van materialen op het gebied van zonnepanelen.

De scheidingswand tussen de gesplitste bedrijfspanden zal *60 minuten brandwerend* worden uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

Er vinden op beide percelen geen bewerkings-/verwerkingsactiviteiten plaats noch wordt er iets geproduceerd. Alle werkzaamheden gebeuren namelijk op locatie van/bij de klant. Er is in dit kader dan ook (voor beide locaties) sprake van een zogeheten A-inrichting, die nagenoeg niet milieubelastend zijn en waarvoor dan ook geen melding in het kader van het Activiteitenbesluit (Barim) hoeft te worden gedaan. Over dit laatste meer in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Een bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek is ten aanzien van de ontwikkelingen binnen het projectgebied uitgevoerd. Over de resultaten wordt u verderop in deze onderbouwing nader geïnformeerd.

Beide bedrijfspercelen, Havenoord 1/1a en het projectgebied aan de Sluisstraat ongenummerd, zijn voldoende ruim van opzet om op eigen terrein te kunnen voldoen aan de door CROW gehanteerde parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Op de bouwtekening is de inrit bij de bedrijfswoning ingetekend.

Conclusie

De plannen binnen het projectgebied, bestaande uit het opsplitsen van het bedrijfsperceel en bedrijfsgebouw en het bouwen van een bedrijfswoning op het afgesplitste perceel aan de Sluisstraat ongenummerd, voldoen momenteel niet aan de regels van het bestemmingsplan 'Someren-Eind'. Middels een aanvraag omgevingsvergunning kunnen middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan 'Someren-Eind' worden afgeweken.

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

VersA Bodemadvies BV te Weert heeft in opdracht van de heer J. Peters een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie Havenoord 1/ Sluisstraat ong. te Someren-Eind (Rapportnummer 16.P026.r01 d.d. 8 juli 2016).

Het onderzoek had tot doel het verzamelen van relevante informatie over de onderzoekslocatie, door het opvragen van informatie bij onder andere de eigenaar en de gemeente Someren. Op basis van de informatie kan worden vastgesteld of er potentieel sprake is van een bodemverontreiniging samenhangend met (bedrijfs)activiteiten uit het verleden tot heden.

Het historisch vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN5725. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan een gerichte onderzoeksstrategie voor het verkennend bodemonderzoek worden vastgesteld. Gezien de aanleiding en het doel is het vooronderzoek op standaardniveau uitgevoerd en inclusief asbest conform NEN5707.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Er zijn tijdens het locatiebezoek geen bijzonderheden aangetroffen op de locatie welke een negatieve invloed (kunnen) hebben gehad op de bodemkwaliteit;
2. Ter plaatse van de locatie is geen sprake (geweest) van bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten of van bodembedreigende activiteiten in de omgeving die de bodemkwaliteit op de locatie negatief beïnvloeden kunnen hebben;
3. De voor de locatie geldende onderzoekshypothese uit de NEN5740/NEN5707 is die welke hoort bij een onverdachte locatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek (onverdacht voor bodemverontreiniging) in combinatie met de toepassingskaart (schoon) is de bodemkwaliteit voldoende vastgesteld ten behoeve van de Omgevingsvergunning.

Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bij graafwerkzaamheden in de tuin dient evenwel rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische bodemkwaliteit (licht verontreinigde grond) en de eisen voor hergebruik uit de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Daarnaast wordt geadviseerd om het ondiepe grondwater (<15 m diep) niet te gebruiken voor bijvoorbeeld drinkwater, veedrenking of het besproeien van consumptiegewassen. Dit in verband met de ligging van de locatie binnen het gebied De Kempen/De Peel.

Binnen de gestelde kaders zoals geschetst in voornoemd historisch bodemonderzoeksrapport bestaan er geen bezwaren tegen de plannen binnen het projectgebied voor de bouw van een bedrijfswoning aan de Sluisstraat ongenummerd.

Conclusie

Onderhavige plannen voor het afsplitsen van het bedrijfsp perceel op de hoek Havenoord 1/Sluisstraat ongenummerd en de bouw van een bedrijfswoning op een perceel aan de Sluisstraat ongenummerd voldoen aan de gestelde regels op grond van de Wet bodembescherming en aanverwante wet- en regelgeving ten aanzien van de bodem en het grondwater.

2.2.2 Waterhuishouding

Het Nationaal Waterplan (Ministerie V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld.

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden van infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het Algemeen Bestuur van het waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2016 – 2021 en hoe het de doelstellingen wil halen. De looptijd van het Waterbeheerplan is van 22 december 2015 tot en met 21 december 2021.

In bovengenoemd Waterbeheerplan (WBP) wordt beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2016 - 2021 en hoe zij die doelstellingen denkt te gaan halen. Hierdoor weten zowel de inwoners van het beheergebied als de partners van het Aa en Maas wat ze van het waterschap mogen verwachten. Met dit plan geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een Waterbeheerplan op te stellen.

Dit Waterbeheerplan is geldig van 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het heeft hiermee dezelfde looptijd als:

- Het Nationaal Waterplan
- Het Stroomgebiedsbeheerplan Maas
- Het Overstromingsrisicobeheerplan
- Het Beheerplan Rijkswateren
- De Provinciale Waterplannen
- De Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterplan bieden kaders voor dit Waterbeheerplan. Zo zijn in het Nationaal Waterplan de Deltabeslissingen opgenomen, die invloed hebben op wat er in dit Waterbeheerplan staat over waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Het Provinciaal Waterplan biedt bijvoorbeeld kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, waar de keuzes in dit Waterbeheerplan mee in lijn moeten zijn en het legt de ecologische doelen voor onze oppervlaktewateren vast.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) verplicht de leden van de EU tot het opstellen van stroomgebiedbeheerplannen (SGBP), net zoals de ROR (Richtlijn OverstromingsRisico's) dit doet voor overstromingsrisicobeheerplannen (ORBP). De input voor dit SGBP en ORBP komt vanuit de Waterbeheerplannen, Provinciale Waterplannen, het Beheerplan Rijkswateren en eventuele gemeentelijke waterplannen of -besluiten.

Wat wil het Waterschap Aa en Maas in 2021 hebben bereikt (doelen)?:

- ✓ Het waterschap voldoet aan de normen tegen overstromingen;
- ✓ In 2018 heeft het waterschap zicht op de opgave om op langere termijn (2050) aan de nieuwe normen van de Deltabeslissing Waterveiligheid te voldoen;
- ✓ In 2018 wordt voldoen het waterschap aan de normen voor regionale keringen;
- ✓ In 2021 voldoen het waterschap aan de normen voor wateroverlast of is onderbouwd waarom het treffen van maatregelen op een bepaalde plek niet (kosten)effectief is;
- ✓ In 2018 / 2019 is het watersysteem opnieuw getoetst aan de normen voor wateroverlast. Hier kan een nieuwe opgave uitkomen als gevolg van nieuwe inzichten in klimaat-ontwikkeling, aanpassingen in het watersysteem of aanpassingen in het (peil) beheer;

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

- ✓ In 2021 zijn de overige keringen genormeerd en getoetst en is een plan van aanpak opgesteld voor het (waar nodig) verbeteren van de overige keringen.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels). Deze keur is gezamenlijk door alle (3) Brabantse waterschappen ontwikkeld en vastgesteld.

Hydrologisch neutraal bouwen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen of bedrijven of de aanleg van parkeerterreinen en wegen, neemt de hoeveelheid verharding vaak toe. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Met de HNO-tool konden initiatiefnemers tót de vaststelling van de nieuwe Keur in maart 2015 bepalen hoe zij ervoor konden zorgen dat een ontwikkeling hydrologisch neutraal was.

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. Zo is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht.

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Het verhard oppervlakte binnen het projectgebied zal ruim onder de drempel van 2.000 m² blijven en derhalve zijn compenserende maatregelen binnen het projectgebied niet aan de orde.

Lozen op het riool

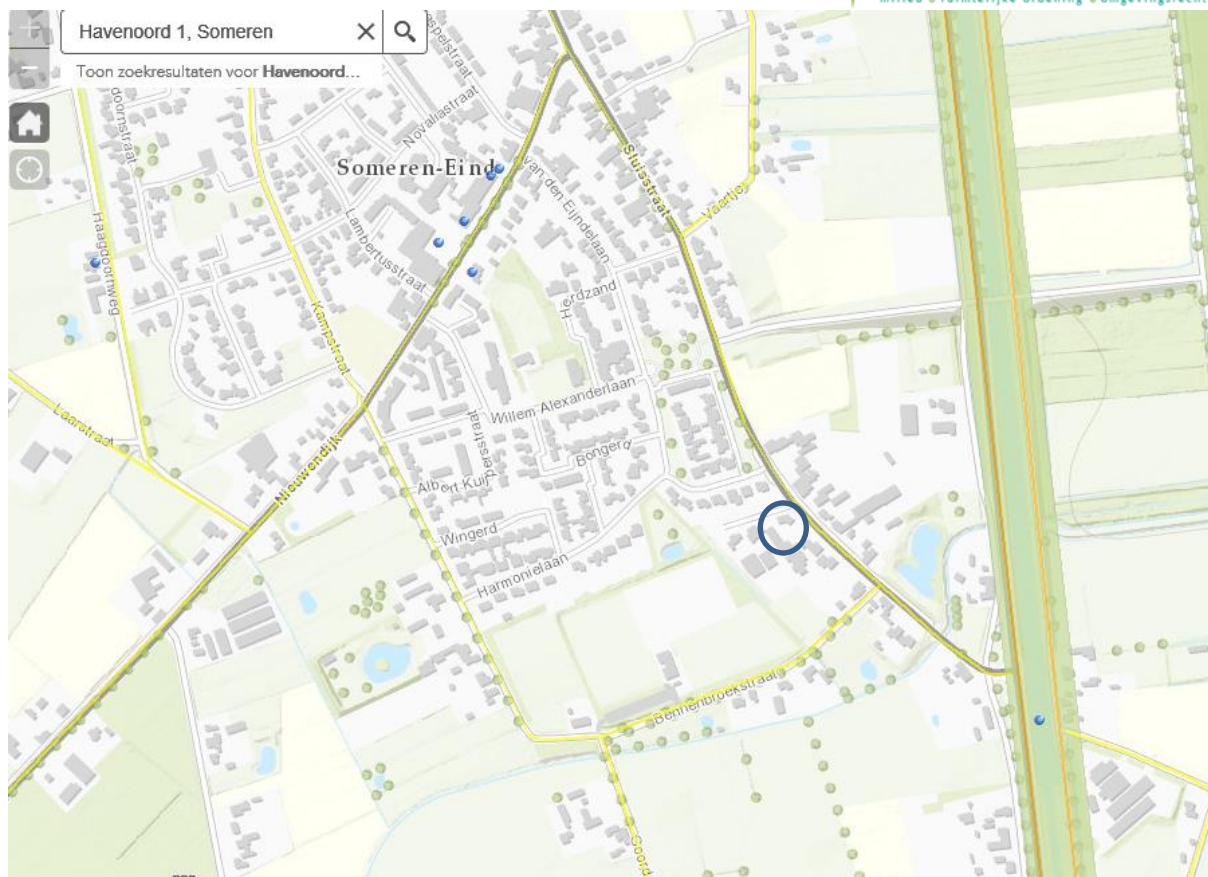
Na realisatie van voorliggende bouw van een bedrijfswoning op een afgesplitst perceel gelegen tussen Sluisstraat 84 en Havenoord 1 zal het hemelwater niet op het riool geloosd worden. (Huishoudelijk) afvalwater wordt door middel van het riool afgevoerd.

Conclusie

Omdat de toename van het verhard oppervlakte beneden de 2.000 m² blijft bestaat er op grond van het in 2015 vastgestelde Keur geen plicht om aanvullende voorziening te treffen ter berging van het hemelwater. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas.

2.2.3 Cultuurhistorie

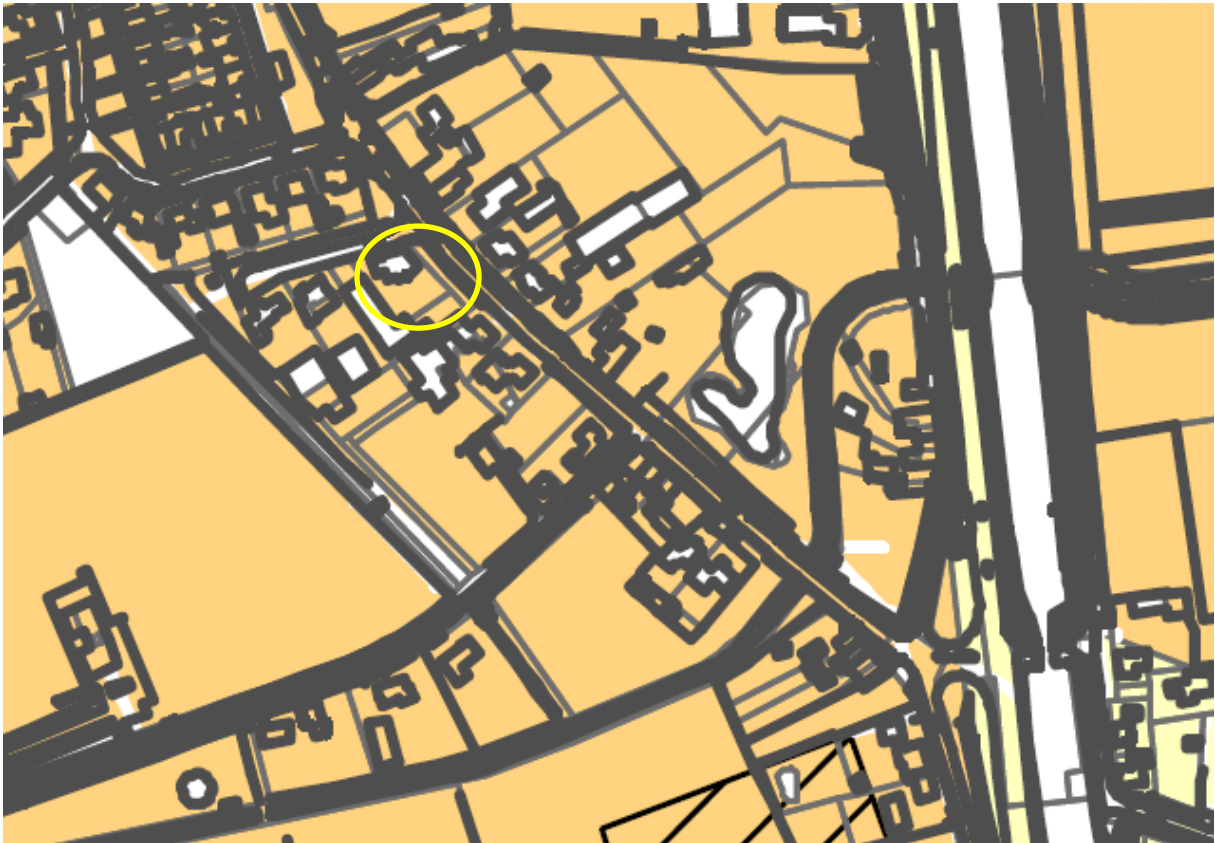
Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is te zien dat noch in het projectgebied noch in de directe omgeving van het projectgebied cultuurhistorische waarden voorkomen die een provinciaal belang vertegenwoordigen (zie onderstaande overzichtstekening) en er derhalve geen belemmeringen bestaan tegen de bouw van een bedrijfswoning binnen het projectgebied.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, provincie Noord-Brabant. Projectgebied blauw omcirkeld.

2.2.4 Archeologie

In het kader van de door de gemeente op 28 maart 2012 vastgestelde 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' met in acht name van de actualisering van de archeologiekarta van de gemeente Someren in 2015 geldt er, gezien de middelhoge archeologische waarde van het projectgebied (categorie 5) en de voorgenomen plannen tot de bouw van een bedrijfswoning binnen het projectgebied geen nadere onderzoeksplicht omdat de bodemingreep niet meer bedraagt dan 2.500 m² en/of niet dieper is dan 0,4 meter.



Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015. Geel omcirkeld het projectgebied

Toelichting beleidscategorieën

Categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten. Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCW. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.

Categorie 2: gebieden van (hoge, vastgestelde) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel-, kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK terreinen van zeer hoge waarde. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 100 m² en/of een diepte van 0,4 m.

Categorie 3: gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie hoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie middelhoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 2500 m² en/of een diepte van 0,4 m.

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoorde, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie). Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.



Legenda

-  Mogelijke verstoringen
-  Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument
-  Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
-  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
-  Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
-  Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
-  Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
-  Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting



Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefneemster passen binnen de kaders voor archeologie en een nadere onderzoeksplicht is dan ook voor het projectgebied niet van toepassing omdat de ingrepen in de bodem binnen genoemde kaders blijven.

2.2.5 Flora en fauna

Lomans Ecoworks te Someren heeft ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing een quickscan Flora en fauna/ verkennende natuurtoets uitgevoerd (d.d. 28 oktober 2016 met projectnummer 18-16). Middels deze quickscan worden aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld gebracht en de mogelijke effecten op de beoogde herontwikkeling binnen het projectgebied.

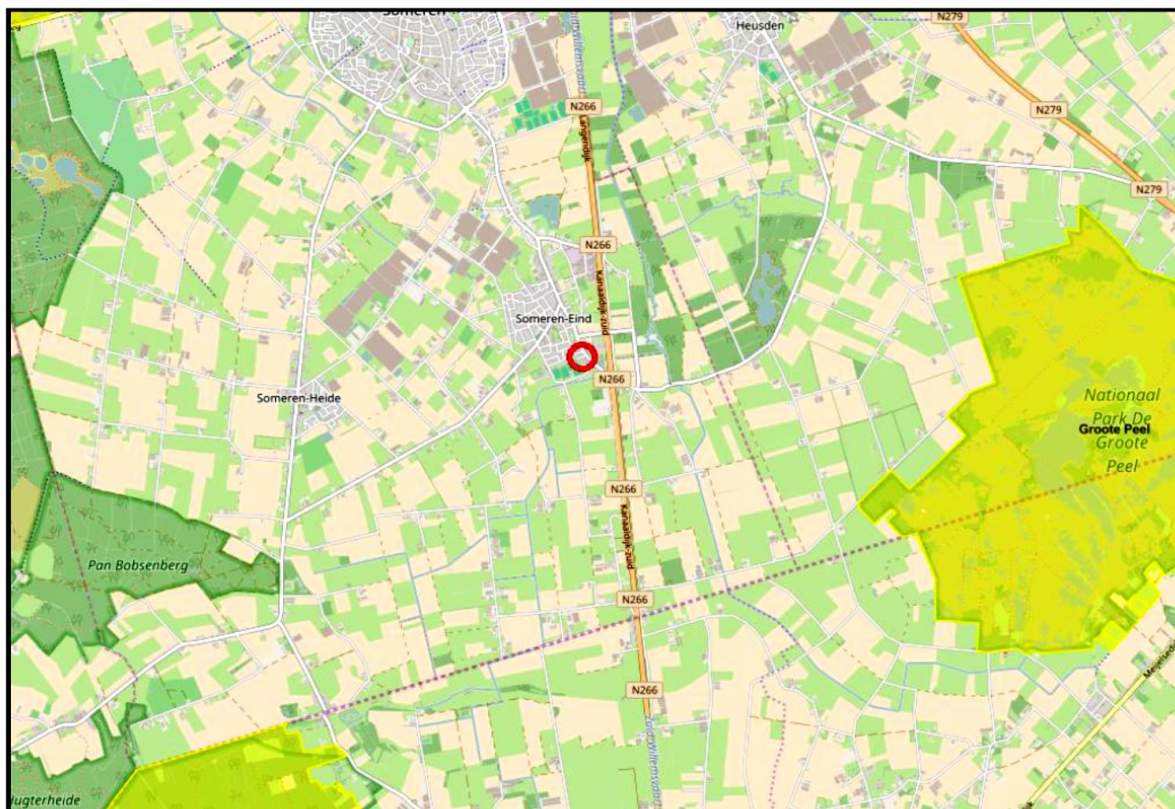
De ontwikkelingen in het projectgebied kan mogelijk effect hebben op beschermde fauna. Middels dit onderzoek wordt eenduidig in beeld gebracht of en welke effecten de gewenste ontwikkeling mogelijk kan hebben op (beschermde) soorten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied ligt op ruim 3 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied en betreft Nationaal park 'De Groote Peel.' De Groote Peel is een hoogveen gebied met levende hoogveenrestanten met bijzondere hoogveenvegetaties, natte en droge heideterreinen en moerassige laagten met veenputten. Daarbij is het één van de vogelrijkste gebieden in West-Europa.

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient er zekerheid geboden te worden betreffende het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten dan wel de verstoring van soorten.

Gezien de aard van het projectgebied, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000- gebied, kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten aldus het onderzoeksbureau in de quickscan.



Ligging projectgebied (rode cirkel) t.o.v. Natura 2000-gebied (geel). (Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>)

Conclusies quickscan

Beschermde gebieden

Op 3 kilometer afstand van het projectgebied ligt Natura 2000- gebied ‘De Groote Peel’, en op 400 meter de Zuid- Willemsvaart met vochtige bospercelen die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand, zullen deze geheel geen nadelig effect hebben op beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De kans op aanwezigheid van lichtbeschermde diersoorten die verontrust, verwond of gedood worden met het bouwrijp maken en de bouwwerkzaamheden is zeer gering. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is wel altijd van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vogels

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels met (jaarrond) beschermde nesten verloren.

Vleermuizen

Belangrijke vliegroutes, belangrijk foerageergebied en vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen op basis van deze quickscan uitgesloten worden.

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling in het kader van Flora en fauna, en is het onderzoek afgerond. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Conclusie

De plannen binnen het projectgebied, waaronder de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, passen binnen de randvoorwaarden voor de Flora- en Faunawet.

2.2.6 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In deze brochure worden per bedrijfssoort en milieucompartment *indicatieve* afstanden vermeld tot gevoelige objecten waarbij gemeten dient te worden tussen de dichtst bijgelegen gevel van het bedrijf tot het bestemmings-/bouwvlak van de beoogde woning. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn.

Indien een milieuzone een gevoelig object raakt of overlapt, is maatwerk noodzakelijk om de locatie-specifieke afstand te bepalen. Hierbij kan blijken dat de daadwerkelijke afstand meer of minder bedraagt dan de VNG-brochure aangeeft.

In de omgeving van het projectgebied (het perceel met kadastraal sectienummer T nummer 1504 plaatselijk bekend Sluisstraat ongenummerd) zijn de volgende bedrijven een aantal kleinere bedrijven gevestigd. De omgeving kan getypeerd worden als *gemengd gebied* zoals omschreven in de VNG-brochure.

Adres	Naam bedrijf	Richtafstand (in meters)	Werkelijke afstand
Havendoord 1	Jan Peters Elektrotechniek	10	3 (tot zijdelingse perceelsgrens)
Havendoord 3/3a	Van den Eijnden vangnetten B.V., opslag goederen met name vangnetten en dakbeveiliging, categorie 2	10	25
Havendoord 5/5a	Slegers montagebouw, opslag goederen/ bouwnijverheid, categorie 2	10	60
Bennenbroekstr. 75	Timmerbedrijf Bruijstens, machinale houtbewerking, categorie 2 (gaat verhuizen naar Kuiper)	50	12
Sluisstraat 63	Hoeben E.A.F. herstelrichting motorvoertuigen, categorie 2	10	30
Sluisstraat 63a	Onbekend	--	--
Sluisstraat 63b	Geraaerts, C.A.H.M kassenbouwbedrijf, categorie 1	10	30

Omtrent het timmerbedrijf Bruijstens (aan de Bennenboekstraat 75) is bekend dat, wat betreft de binnen het projectgebied nieuw te bouwen bedrijfswoning, niet direct voldaan wordt aan de gestelde richtafstand ten aanzien van het aspect geluid. Evenwel staat het in de planning dat dit bedrijf naar een andere locatie verhuist. Daarnaast kan worden gesteld dat het bedrijf niet verder gehinderd wordt door de nieuw te bouwen bedrijfswoning nu reeds een bestaande woning (met de bestemming Wonen, gevestigd aan de Sluisstraat 84) tussen de beoogde nieuwe bedrijfswoning en genoemd bedrijf is gesitueerd. Andersom geredeneerd betekent dat voor de beoogde bedrijfswoning in het projectgebied dat deze afgeschermd wordt door de woning aan de Sluisstraat 84.

Voor de overige bedrijven geldt dat de plannen binnen het projectgebied geen belemmeringen opleveren door met name de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het afgesplitste perceel.

Het eigen bedrijf binnen het projectgebied (ontstaan door de opdeling van het bedrijfsgebouw dat voorheen in zijn geheel toebehoorde aan Havenoord 1a) als ook het restant van het bedrijf aan het Havenoord zijn beide te beschouwen als zogeheten A-inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer. Het 'nieuwe' bedrijfsgebouw aan de Sluisstraat (het projectgebied) zal gebruikt worden voor onderdelen voor de installatietechniek (Jan Peters Elektro). Het bedrijfsgebouw (restant) dat aan het Havenoord 1a gevestigd blijft zal bestemd worden voor de opslag van zonnepanelen en bijbehorende onderdelen. In beide bedrijfsgebouwen worden geen be- en/of verwerkende activiteiten uitgevoerd. Ook is er voor beide bedrijven geen sprake van een elektromotorisch vermogen van 1,5 kW of hoger.

In een e-mail van 23 september jl. meldt een medewerker van de gemeente Someren het volgende: *Onze milieudeskundige geeft aan dat o.b.v. de aangegeven activiteiten (enkel opslag) inderdaad sprake kan zijn van een type A bedrijf, waardoor geen milieumelding vereist is voor de aanvraag omgevingsvergunning. Mocht er bij een controle anders worden geconstateerd, dan zal vanzelfsprekend alsnog een melding worden gevraagd.*

Op basis van bovenstaande is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit op dit moment dan ook niet aan de orde en vervalt de grondslag om de aanvraag omgevingsvergunning (voor de activiteiten bouwen en afwijken bestemmingsplan) in dit kader nog langer aan te houden.

De bedrijfswoning binnen het projectgebied ligt op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens met Havenoord 1/1a. Doordat de activiteiten aan het Havenoord 1a bestaan uit opslag van zonnepanelen én de inrit van dit bedrijfsgebouw is gelegen aan de achterzijde van het perceel (met weinig vervoersbewegingen) wordt geen probleem verwacht ten aanzien van de bedrijfswoning aan de Sluisstraat (in het projectgebied) en is de verwachting gerechtvaardigd dat vanuit dat oogpunt het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast.

Conclusie

Gelet op de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering vormen omliggende bedrijven geen directe hinder voor omliggende bedrijven. Verder vervalt de grondslag voor het aanhouden van de aanvraag omgevingsvergunning (voor de onderdelen bouwen, afwijking bestemmingsplan) voor het niet ingediend hebben van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit nu de bedrijven in zowel het projectgebied als ook aan het Havenoord 1a als type-A inrichtingen gekwalificeerd kunnen worden.

2.2.7 Geluid

In opdracht van Dhr. J. Peters te Someren is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door PhysiBuild in het kader van een geplande nieuwbouwwoning aan de Sluisstraat ong. op het af te splitsen deel oorspronkelijk behorend tot Havenoord 1 en gelegen aan de Sluisstraat (Rapportnummer akoestisch onderzoeksrapport W 038-RA-1 d.d. 20 juli 2016).

Ruimtelijke onderbouwning omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

Het doel van het akoestisch onderzoek was het in kaart brengen geweest van de geluidbelasting afkomstig van de gezoneerde weg Sluisstraat óp de gevels van de nieuw te realiseren woning.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat er niet direct voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Daarom zijn er geluidsreducerende maatregelen overwogen. Het gaat daarbij om maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de gevel. Vanwege stedenbouwkundige, verkeers- en vervoerstechnische, financiële en landschappelijke argumenten worden geen maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied gerealiseerd. Aan de maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt wél voldaan.

Gelet op het bovenstaande zal een *hogere waarde* (Howa) moeten worden vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders. De binnenwaarde in de woning kan gewaarborgd worden door het treffen van gevelwerende maatregelen zoals aangegeven in paragraaf 4.4 en bijlage 3 van het bij deze onderbouwing gevoegde akoestisch rapport.

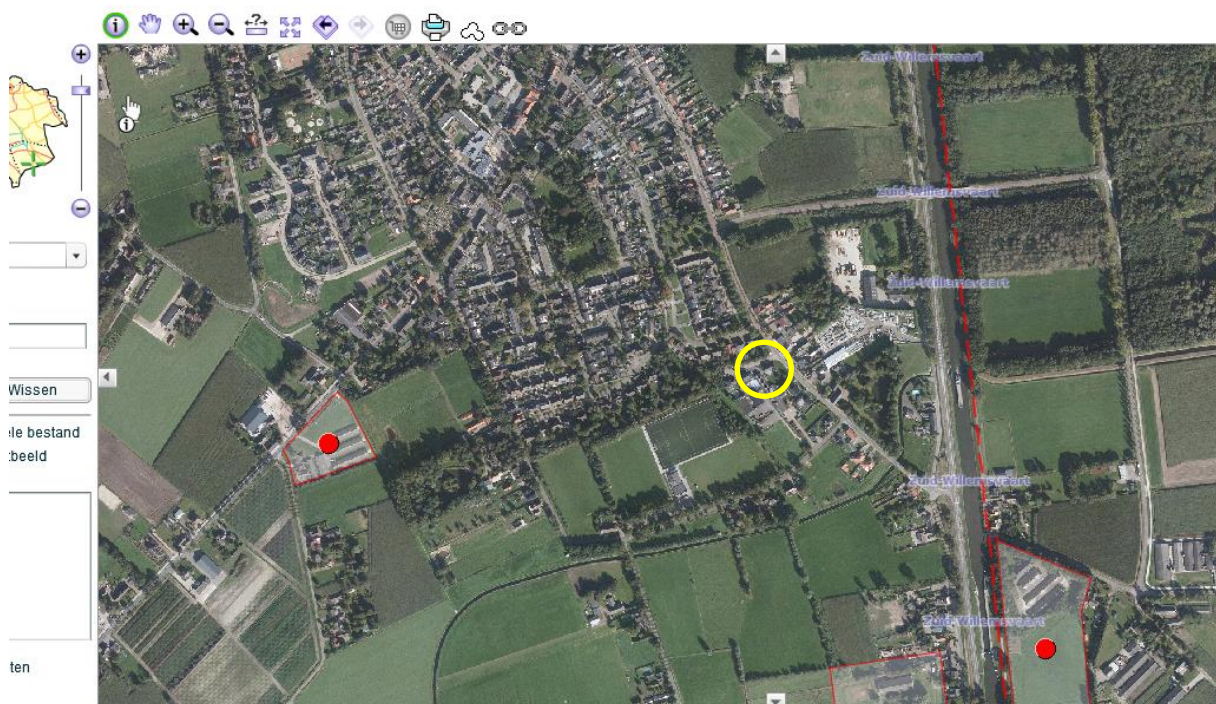
Conclusie

Gezien de resultaten kan de bouw van een (nieuwe) bedrijfswoning binnen het projectgebied niet direct worden toegestaan. Dit kan alsnog geschieden door het volgen van een Hogere Waarde procedure. Verder zal ten aanzien van het borgen van een goed woon- en leefklimaat (binnenniveau geluid) gevelwerende maatregelen moeten worden getroffen.

2.2.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

RISICOKAART



Bron Risicokaart. Geel omcirkeld het projectgebied

In onderhavige situatie is er sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Op een afstand van 568 meter ten zuidoosten bevindt zich een veehouderij aan de Gezandebaan 2 te Someren.

<i>Categorie installatie</i>	Propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
<i>Volgnummer</i>	2
<i>Naam van de installatie</i>	Bovengrondse propaantank 5 m3
<i>Soort installatie</i>	bovengrondse tank
<i>Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]</i>	5000
Risicoafstanden	
<i>Bepaling plaatsgebonden risico (PR)</i>	GENERIEK
<i>Reden geen PR 10-6</i>	Niet beschikbaar volgens gevarenkaart uit Leidraad
<i>Toelichting op ontbreken PR 10-6</i>	Veiligheidsafstand opslaan van propaan: Barim artikel 3.28 lid 1. Opslagtank met propaan tot en met 5 m3. Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar. Veiligheidsafstand 10 meter.

Aan de genoemde in acht te nemen veiligheidsafstand van 10 meter wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Op circa 612 ten westen van het projectgebied, aan de Vaartdijk 5, ligt het bedrijf van Vestjens. Ook hierbij geldt een in acht te nemen veiligheidsafstand van 10 meter in verband met de opslag van propaan en ook hier geldt dat hier zeer ruim aan wordt voldaan.

Conclusie

De beoogde plannen passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid en de in acht te nemen afstand(en).

2.2.9 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van de planlocatie geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde plannen.

2.2.10 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Dg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In de *Regeling NIBM* is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Sluisstraat ong./Havenoord 1 Someren-Eind

een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de bouw van één woning op een perceel gelegen tussen Havenoord 1 en Sluisstraat 84 en deze ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit. De uitvoering van het plan op dit punt, te weten het bouwen van een bedrijfswoning, draagt in ieder geval niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor voor de beoogde plannen op onderhavig projectgebied.

2.2.11 Landschapswaarden

Door de bouw van een bedrijfswoning tussen bestaande bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen is er geen noodzaak tot een moeten plegen van een landschappelijke inpassing anders dan het aanleggen van een reguliere afscheiding bij woningen binnen de komgrens.

2.2.12 Verkeer en infrastructuur

Beoogde plannen, waaronder de bouw van een bedrijfswoning aan de Sluisstraat, heeft nauwelijks of geen of extra aantrekkende werking op het verkeer. In de parkeerbehoefte kan in voldoende mate worden voorzien door het kunnen parkeren op eigen terrein. Aan de CROW-norm (2012) van 2 parkeerplaatsen per woning wordt voldaan.

Conclusie

De bouw van een bedrijfswoning aan de Sluisstraat binnen het projectgebied voldoet aan de eisen voor verkeer en infrastructuur (parkeernorm CROW).

2.2.13 Besluit m.e.r.

Voor de beoogde planontwikkeling geldt geen mer(beoordelings)plicht in het kader van het Besluit m.e.r..

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de bouw van een bedrijfswoning aan de Sluisstraat ongenummerd binnen het projectgebied aangezien volgens het besluit geen mer(beoordelingsplichtige) activiteit betreft.

2.2.14 Ladder duurzame verstedelijking

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Het bouwen van één bedrijfswoning past binnen de gestelde randvoorwaarden van de 'Ladder duurzame verstedelijking' temeer de gemeente Someren middels een reactie op een eerder ingediend principeverzoek aan heeft gegeven positief te staan tegenover de bouw van die nieuwe bedrijfswoning. Verder vindt de bouw binnen de grenzen van het stedelijk gebied plaats.

Conclusie

De plannen binnen het projectgebied, waaronder de bouw van een bedrijfswoning, passen binnen de kaders van de 'Ladder duurzame verstedelijking'.

3 Eindconclusie

Er bestaan geen belemmeringen voor het splitsen van het bedrijfsperceel op de hoek Havenoord 1/ Sluisstraat ongenummerd te Someren-Eind en de bouw van een bedrijfswoning op het afgesplitste perceel in het projectgebied (met kadastrale aanduiding sectie T nummer 1504).

De bouw van de woning past verder binnen het karakter van het gebied dat zich kenmerkt door een afwisseling van kleinere bedrijven en woningen en bedrijfswoningen. Bij de op te richten bedrijfswoning is rekening gehouden met aanwezige woningen in de directe omgeving en past deze in het heersende straatbeeld.

Gelet op het bovenstaande kan ingestemd worden met de aanvraag omgevingsvergunning voor het onder Bouwen en voor het onderdeel (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning. Een melding in het kader van het Activiteitenbesluit hoeft niet te worden ingediend daar er sprake is van een zogeheten A-inrichting zowel in het projectgebied als aan het Havenoord 1a. Hiermede bestaat er geen aanhoudingsgrond (meer) voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen en Afwijken van het bestemmingsplan.

4 Bijlagen

Bijlage 1 Bodemrapport Versa Bodemadvies

Bijlage 2 Akoestisch rapport Physibuil

Bijlage 3 Flora- en faunaonderzoek Lomans Ecoworks